



Fondation de placements immobiliers IST

Rapport semestriel Exercice 2001/2002

1^{er} avril 2001 – 30 septembre 2001

Rapport semestriel 2001/2002

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport d'activité pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2001/2002 et de vous informer sur les principaux développements survenus au sein de la fondation de placements immobiliers IST durant cette période.

Les avantages découlant de l'adjonction de placements immobiliers à un portefeuille, surtout sous la forme de parts de fondations d'investissement, ont à nouveau été clairement mis en évidence durant le semestre sous revue.

Le marché de l'immobilier a évolué favorablement au cours du 1^{er} semestre de cette année. Dans cet environnement, la fondation est parvenue à étoffer ses portefeuilles et à améliorer sa situation bénéficiaire. Simultanément, le taux de financement par des capitaux étrangers a été réduit. Même si les résultats de la réévaluation périodique ne seront pas disponibles avant le 2^e semestre, on peut constater que la valeur des objets situés dans les principaux centres économiques s'est appréciée, en particulier celle des immeubles jouissant d'une situation centrale. L'évolution de la situation durant la deuxième moitié de l'année sera déterminée par des facteurs conjoncturels.

La croissance des fonds séparés de la fondation de placements immobiliers IST s'explique avant tout par l'afflux réjouissant d'argent frais provenant aussi bien du réinvestissement des distributions que des nouvelles souscriptions. Cette évolution nous conforte dans la voie choisie:

- Optimisation du rendement du fait de la concentration des placements sur des objets situés dans les principaux centres économiques
- Sécurité au moyen d'une large diversification des placements
- Flexibilité lors du choix des investissements grâce à une fortune collective pour les immeubles d'habitation et d'une autre pour les immeubles commerciaux
- Prestations avantageuses grâce à une gestion professionnelle et à une administration efficace.

Chiffre clés par fonds séparé	31 mars 2001	30 septembre 2001
Valeur vénale des immeubles		
- W (immeubles d'habitation)	300'540'000	311'818'336 (+ 3,75 %)
- G (immeubles commerciaux)	365'516'900	376'109'636 (+ 2,90 %)
Fortune nette		
- W (immeubles d'habitation)	254'161'010	259'396'925 (+ 2,06 %)
- G (immeubles commerciaux)	284'160'246	288'790'749 (+ 1,63 %)
Parts en circulation		
- W (immeubles d'habitation)	595'282	634'200 (+ 6,54 %)
- G (immeubles commerciaux)	777'591	822'521 (+ 5,78 %)
Valeur d'inventaire y. c. produits courus 01/02		
- W (immeubles d'habitation)	408,50	418,89 (+ 2,54 %)
- G (immeubles commerciaux)	351,13	358,64 (+ 2,14 %)

Markus Strauss, directeur
Fondation de placements immobiliers IST
Steinstrasse 21, 8003 Zürich
Telefon: 01 455 37 30
Telefax: 01 455 37 31

Evolution générales du fonds séparé

La fortune du fonds a enregistré un afflux réjouissant de nouvelles souscriptions. Ces capitaux – ajoutés aux 52,5% de distributions réinvesties sans frais – ont été utilisés pour procéder à des investissements dans des objets en cours de réfection et pour réduire la charge hypothécaire.

L'immeuble situé à la Rebgasse 54 à Bâle a été vendu en date du 1^{er} avril 2001. Le projet de la Schaffhauserstrasse 366 – 372 à Zurich a été achevé dans les délais. Le 1^{er} juillet 2001, un immeuble situé à l'avenue de la Praille 35 – 37 à Genève a été intégré au portefeuille au titre d'apport en nature. Nous avons examiné différents autres objets en vue d'une acquisition. Etant donné qu'aucun d'eux n'aurait eu pour effet une optimisation quantitative ou qualitative du parc immobilier, nous avons renoncé à effectuer d'autres investissements.

La valeur vénale des immeubles composant le fonds séparé W (immeubles d'habitation) a progressé à 311'818'336 francs au cours des six mois sous revue. Cet accroissement s'explique principalement par les investissements effectués dans la région genevoise.

Le taux de financement par des capitaux étrangers a encore diminué, passant de 16,13% à 13,61%.

La situation bénéficiaire s'est légèrement améliorée. L'évolution des produits et des coûts devrait permettre de verser la distribution prévue au budget.

Projets / acquisitions / investissements

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarques
Zürich	Schaffhauserstrasse 366 – 372	100%	8'904'000	neuf, en construction
Carouge	Avenue de la Praille 35 – 37	100%	9'505'000	apport en nature

Désinvestissement

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarques
Bâle	Rebgasse	100%	2'500'000	1 ^{er} avril 2001

Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts en circulation a augmenté de 38'918 à 634'2000 parts, ce qui correspond à une progression de 6,54%. Cette croissance s'explique principalement par le volume réjouissant des réinvestissements et des nouvelles souscriptions.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 408,50 francs à 418,89 francs.

Investissements

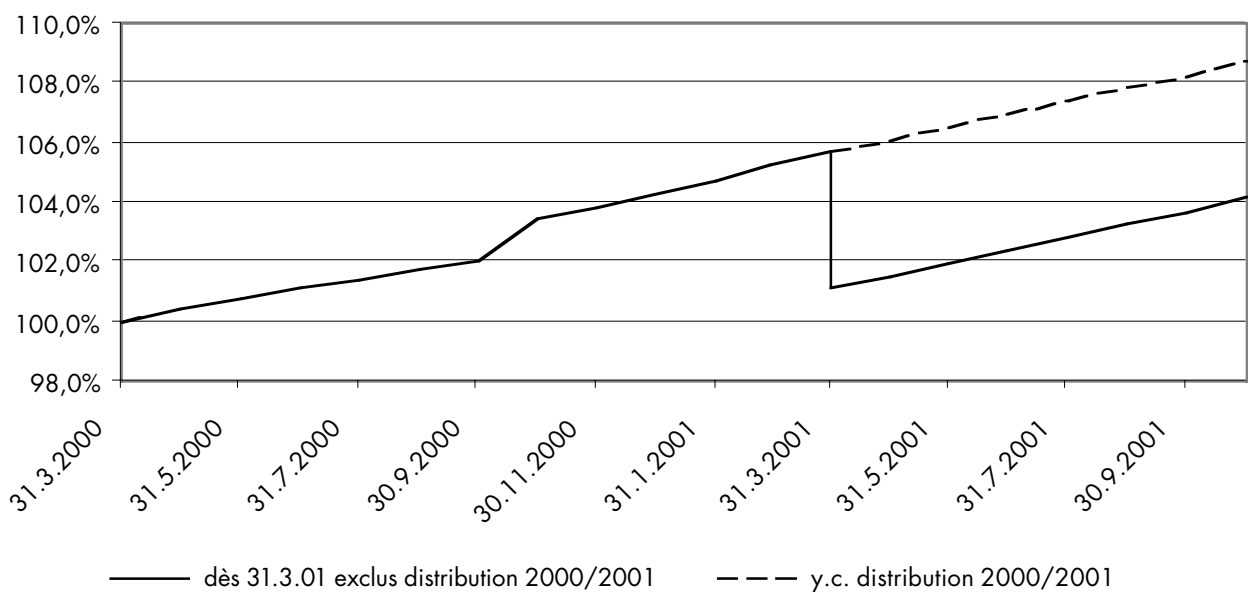


Zurich, Schaffhauserstrasse 366 – 372,
La rénovation de cet objet a été terminée dans les délais. Tous les appartements étaient loués lors de l'achèvement des travaux.



Carouge, avenue de la Praille 35 – 37,
Cet immeuble construit en 1984 et entièrement loué a été acheté au début du mois de juillet. Le rez-de-chaussée du bâtiment comporte une surface artisanale. La structure des 29 appartements correspond à la demande actuelle de logements de grande taille.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part



Evolution générales du fonds séparé

Le parc immobilier a pu être élargi et optimisé grâce au taux de réinvestissement sans frais de 77,7%, à l'émission de parts à tarif réduit ainsi qu'à d'autres souscriptions. Simultanément, le taux de financement par des capitaux étrangers a encore diminué.

La valeur vénale des immeubles est passée de 365'516'900 francs à 376'109'635,70 francs compte tenu des changements intervenus durant la période sous revue. Cet accroissement s'explique par les nouvelles acquisitions.

Le taux de financement par des capitaux étrangers a reculé de 29,17% à 20,32%.

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice, nous avons augmenté notre participation dans divers immeubles en copropriété.

D'autres possibilités d'investissement ont été examinées, mais les objets concernés n'auraient pas eu pour effet une optimisation du parc immobilier.

Projets / acquisitions

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarques
Mels	Rietbrüehl – Centre Commercial	100%	25'415'000	en construction
Bern	Bolligenstrasse	1%	149'680	apport en nature
Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	3%	2'657'842	copropriété

Nombre de parts en circulation

Le nombre des parts en circulation a augmenté de 44'930 à 822'521 parts, ce qui correspond à une progression de 5,78%. Cette évolution s'explique essentiellement par le taux de réinvestissement élevé et par l'afflux réjouissant de nouvelles souscriptions.

Evolution des produits

Le budget pour l'exercice en cours a été analysé en détail le 30 septembre 2001. La situation bénéficiaire du fonds séparé s'est légèrement améliorée durant le 1^{er} semestre. L'évolution de la distribution prévue correspond au budget.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passé de 351,13 francs à 358,64 francs.

Travaux de rénovation

Chêne-Bougeries, ch. de la Montagne

Cet objet est en cours de rénovation et les travaux devraient être achevés durant le 1^{er} semestre 2002. Du fait de l'attrait accru de l'immeuble, les principaux baux ont pu être renouvelés. Les surfaces vacantes en raison de la rénovation devraient être louées d'ici la fin des travaux.

Investissements / projets en cours

Le comité de placement a effectué les investissements suivants durant la première moitié de l'exercice 2001/2002.

Propriété exclusive



Mels, Centre Commercial spécialisé

La construction de ce centre commercial avance à grands pas, si bien que la date d'ouverture a pu être avancée d'août à mars 2002. L'objet, dont la surface locative totale atteint 12'800 m², est déjà entièrement loué en raison de son excellente situation. Pfister Meubles SA est le principal locataire: les autres surfaces ont été louées à d'autres entreprises de commerce de détail.

Copropriété



Bern, Bolligenstrasse

Notre participation dans cet immeuble est passée de 5% à 6% grâce à un apport en nature. Cet objet proche du terrain de la foire BEA bénéficie d'excellentes perspectives. Il est situé à Wankdorf, l'un des quartiers de la capitale promis à un rapide développement.

Nouveaux investissements / projets en cours

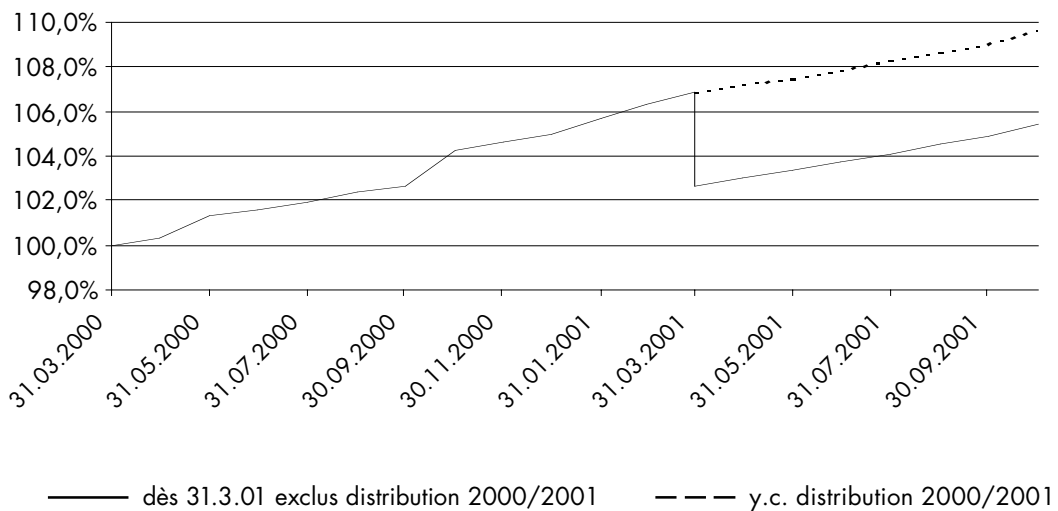
Copropriété



Zurich, Sihlbrücke am Stauffacher

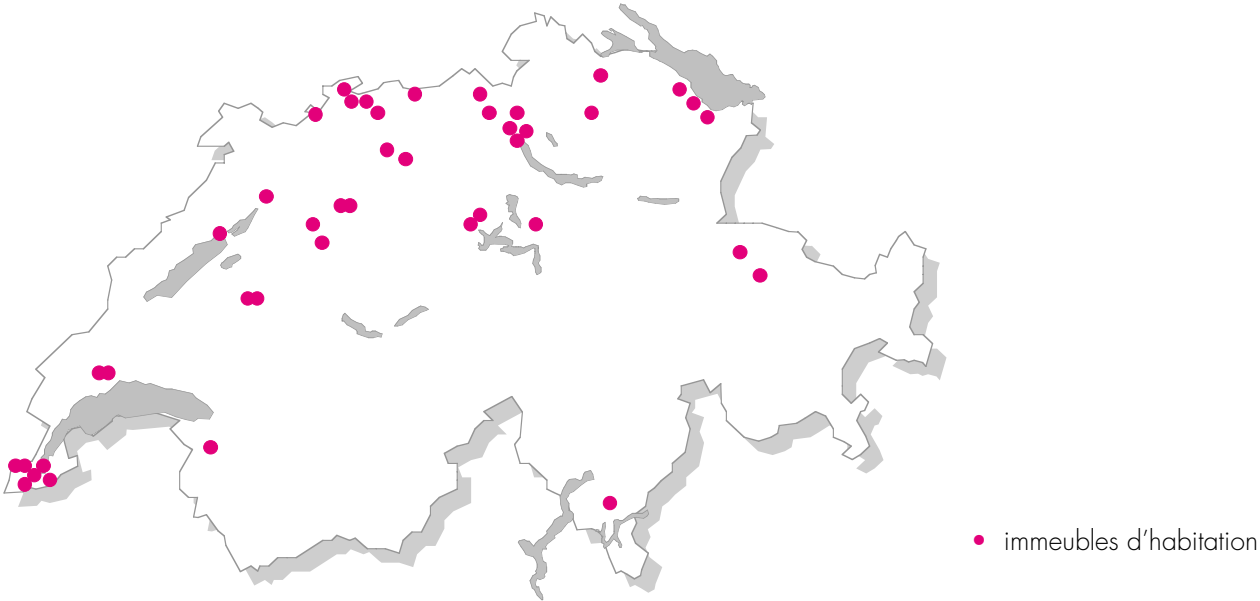
Cet objet jouit d'une excellente situation à Zurich. Très bien desservi, il offre un environnement d'affaires dynamique dans un quartier animé et se prête de manière idéale aux activités de vente. Suite à l'acquisition d'une part supplémentaire de 3%, notre participation dans cet immeuble est passée à 12,5%.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part



Répartition des placements des fonds séparés de la fondation de placements immobiliers IST

W (immeubles d'habitation)



G (immeubles commerciaux)

